

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
імені О.М. БЕКЕТОВА

СТАНДАРТ ВИЩОЇ ОСВІТИ

“ЗАТВЕРДЖУЮ”
Ректор 
В.М. Бабаєв
2014 р.



ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ ГАЛУЗІ

ПРОГРАМА

варіативної навчальної дисципліни

підготовки бакалавра

галузі знань 0305 Економіка та підприємництво

напряму 6.030504 Економіка підприємства

(шифр дисципліни за ОПП - ВПП9)

Стандарт чинний з дати затвердження

Харків - 2014

РОЗРОБЛЕНО: Харківський національний університет міського господарства
імені О.М. Бекетова

КАФЕДРА: економіки підприємств, бізнес-адміністрування та регіонального
розвитку

РОЗРОБНИК: ст.викл. Славута О.І.

Схвалено **випусковою** кафедрою економіки підприємств, бізнес-адміністрування та
регіонального розвитку

Протокол від “ 29 ” 08 2014 року № 1

Завідувач випускової кафедри _____ (Димченко О.В.)

Програма відповідає формі Програми навчальної дисципліни, що затверджена
Наказом по ХНУМГ ім. О.М. Бекетова від 24 лютого 2014 р. № 46-01.

Методист НМВ _____ (Циборенко В.В.) “ 14 ” жовтня 2014 р.

Обговорено та рекомендовано до затвердження Научно-методичною радою
факультету економіки і підприємництва

Голова НМ ради _____ (Соловйов О.В.) “ 30 ” 08 2014 р.,
протокол № 1

Цей стандарт не може бути тиражований або відтворений будь яким способом без
письмової згоди ХНУМГ ім. О.М. Бекетова

© ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2014

© О. І. Славута, 2014

ВСТУП

Програма вивчення варіативної навчальної дисципліни „Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі” складена відповідно до підготовки бакалавра напряму підготовки 6.030504 «Економіка підприємства».

Навчальним планом передбачено фахове спрямування «Економіка підприємств міського господарства».

Предметом вивчення навчальної дисципліни є система економічних відносин у сфері нерухомості, конкретні форми прояву економічних законів і закономірностей функціонування нерухомості в житлово-комунальній галузі.

Міждисциплінарні зв'язки:

Вивчення цієї дисципліни безпосередньо спирається на:	На результати вивчення цієї дисципліни безпосередньо спираються:
1) економіка і організація діяльності підприємств міського господарства, 2) фінанси підприємств міського господарства, 3) особливості планування діяльності підприємств міського господарства, 4) економічні ризики	1. Управління витратами 2. Формування бізнес-моделі підприємства міського господарства 3. Дипломне проектування

Програма навчальної дисципліни складається з таких змістових модулів (ЗМ):

ЗМ 1. Нерухомість як економічний актив

ЗМ 2. Сутність ринку житлової нерухомості

ЗМ 3. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості

1. Мета та завдання навчальної дисципліни

1.1. *Метою* викладання навчальної дисципліни „Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі” є засвоєння теоретичних основ, формування у студентів практичних навичок щодо економічних засад управління нерухомістю.

1.2. Основними *завданнями* вивчення дисципліни „Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі” є:

- вивчення теоретичних відомостей та набуття студентами практичних навичок щодо економічних засад функціонування ринку нерухомості,
- сформувані вміння і практичні навички необхідних розрахунків при оцінці об'єктів нерухомості із урахуванням специфіки окремої галузі ЖКГ,
- навчити приймати науково обґрунтовані господарсько-управлінські рішення в сфері житлової нерухомості.

1.3. Згідно з вимогами освітньо-професійної програми студенти повинні:

знати:

- теоретичні основи економічних засад управління нерухомістю;
- алгоритми проведення оцінки та використання її результатів;
- сучасні пакети прикладних програм, що дозволяють здійснювати необхідні розрахунки.

вміти :

- зібрати інформацію про об'єкт нерухомості;
- проаналізувати стан сектору ринку нерухомості аналогічних об'єктів або стан аналогічних угод щодо здійснення подібних операцій з аналогічними об'єктами в житлово-комунальній галузі;
- ідентифікувати об'єкт нерухомості та пов'язаних з ним прав, можливі обмеження та застереження, які можуть супроводжувати операції з цим об'єктом;
- розраховувати величину витрат на управління та експлуатацію житлової нерухомості.

мати компетентності:

- здатність до аналізу інформації про об'єкт нерухомості;
- здатність обґрунтувати вибір стандарту, бази, методів і процедур оцінки у відповідності до мети та виду об'єкта нерухомості;
- здатність до обґрунтувати форму управління об'єктом нерухомості.

На вивчення навчальної дисципліни відводиться 72 годин – 2 кредити ЄКТС.

2. Інформаційний обсяг навчальної дисципліни

Модуль 1. Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі

Змістовий модуль 1. Нерухомість як економічний актив

Тема 1.1. Нерухоме майно і нерухома власність

Основні ознаки нерухомості. Звужене та розширене економічне трактування нерухомості. Фізичні і економічні риси нерухомості. Наслідки економічних рис нерухомості для її господарського обороту.

Інституційно-правові риси нерухомості: необхідність управління та інституційного обслуговування; специфіка права власності на нерухомість. Економіко-юридичні наслідки наявних інституційно-правових рис нерухомості.

Тема 1.2. Характерні риси житлової нерухомості

Попит на житлову нерухомість та чинники, що його обумовлюють. Пропозиція житлової нерухомості та визначальні чинники пропозиції. Цінова та доходна еластичність попиту на житло. Цінова еластичність пропозиції на житловому ринку. Встановлення рівноважних цін на житлову нерухомість.

Тема 1.3. Ринок нерухомості і його характеристика

Поняття ринку нерухомості. Ринок нерухомості як неорганізований (неформальний) ринок. Функції та роль ринку нерухомості у економіці. Зв'язок ринку нерухомості з іншими частинами національного ринку. Особливості ринку нерухомості.

Етапи розвитку ринку нерухомості у економіці України. Причини, що зумовлюють необхідність державного регулювання ринку нерухомості. Інституціональні передумови ефективного функціонування ринку нерухомості: правові, економічно-фінансові та інституційні (організаційні).

Змістовий модуль 2. Сутність ринку житлової нерухомості

Тема 2.1. Первинні і вторинні ринки житла

Приватизація державного житлового фонду як основа розвитку вторинного ринку житла. Сегменти ринку житла: міський жилий фонд; ринок житла за містом. Складові ринків жилої нерухомості. Зміни у характері ціноутворюючих чинників на житлову нерухомість.

Скорочення обсягів житлового будівництва у зв'язку з трансформаційною кризою. Формування первинного ринку житла. Неоднорідність первинного ринку житла у локальному, регіональному та інвестиційному розрізах. Обсяги будівництва житла у столиці за різними способами фінансування.

Тема 2.2. Оцінка об'єктів житлової нерухомості

Поняття та призначення оцінки нерухомості. Ціна та вартість об'єкту нерухомості. Принципи оцінки. Етапи процесу оцінки та їх характеристика. Види оцінки: нормативна і експертна (незалежна); поточна, ретроспективна і перспективна.

Основні підходи до оцінки: витратний, порівняння продаж та доходний. Порядок і методика оцінки жилої нерухомості за діючим законодавством.

Тема 2.3. Ринок житлових послуг

Види послуг щодо обслуговування житла. Формування ринку житлових послуг в Україні. Розвиток конкурентного середовища на ринку. Особливості формування ціни на житлові послуги. Державне регулювання діяльності на ринку житлових послуг.

Змістовий модуль 3. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості

Тема 3.1. Види підприємницької діяльності

Професійні учасники ринку нерухомості. Розвиток об'єктів нерухомості: девелопмент, ленд-девелопмент, редевелопмент. Зміст і основні напрями

ріелтерської діяльності. Регулювання ріелтерської діяльності. Страхування об'єктів нерухомості.

Тема 3.2. Управління об'єктами житлової нерухомості

Функції управління житлової нерухомості. Форми здійснення управління. Організаційні засади діяльності керуючих компаній.

Державне регулювання діяльності в сфері управлінських послуг. Взаємодія управління державних, комунальних та приватних структур.

Тема 3.3. Операції з нерухомістю у житловій сфері

Приватизація і деприватизація житлових приміщень. Операції купівлі-продажу, обміну, дарування та наслідування, ренти та довічного утримання.

Перевод житлових приміщень у нежитлові і навпаки. Перепланівка та перебудова квартир.

Індивідуальне завдання:

- контрольна робота для студентів заочної форми навчання

3. Рекомендована література:

1. Економіка нерухомості / [Текст] навч. посібник/ А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004.-350 с.
2. Павлов, В.І. Нерухомість в Україні: [Текст] Підруч. Для студ. Вищ. Навч. Зал. / В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, І.В. Кривов'язюк. К.: Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
3. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості Навч. Посібник / В.І. Пазинич, Л.А.Свистун. – К.: «ЦУЛ», 2009. – 434 с.
4. Ринок нерухомості [Текст] : навч. посіб. / А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха. - 2-е вид. - К. : Кондор, 2006. - 336 с
5. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013: монографія [Текст] / О. Драпіковський, В. Шалаєв, І Іванова. – К.: Арт Економі, 2012. – 240 с

4. Форма підсумкового контролю успішності навчання: диференційований залік

5. Засоби діагностики успішності навчання: комплекти тестових завдань для поточного і підсумкового модульного контролю, індивідуальні і командні завдання.

АНОТАЦІЯ

«Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі»

Мета: формування у майбутніх фахівців системи спеціальних знань і практичних навичок у галузі нерухомості в житлово-комунальній галузі. Предмет: економічний механізм функціонування нерухомості в житлово-комунальній галузі.

Зміст: Нерухоме майно і нерухома власність. Характерні риси житлової нерухомості. Ринок нерухомості і його характеристика. Первинні і вторинні ринки житла . Оцінка об'єктів житлової нерухомості. Ринок житлових послуг. Види підприємницької діяльності. Управління об'єктами житлової нерухомості. Операції з нерухомістю у житловій сфері.

ANNOTATION

«An economy of the real estate is in municipal economy»

The purpose: forming for the future specialists of the system of the special knowledges and practical skills in the field of the real estate in municipal industry. Object: an economic mechanism of functioning of the real estate is in municipal industry.

The maintenance: Real estate and property. Personal touches of the housing real estate. Market of the real estate and his description. Primary and second markets of habitation . Estimation of objects of the housing real estate. Market of housings services. Types of entrepreneurial activity. Management the objects of the housing real estate. Operations with the real estate in a housing sphere.

АННОТАЦИЯ

«Экономика недвижимости в жилищно-коммунальном хозяйстве»

Цель: формирование у будущих специалистов системы специальных знаний и практических навыков в сфере недвижимости в жилищно-коммунальной отрасли. Предмет: экономический механизм функционирования недвижимости в жилищно-коммунальной отрасли.

Содержание: Недвижимое имущество и недвижимая собственность. Характерные черты жилищной недвижимости. Рынок недвижимости и его характеристика. Первичные и вторичные рынки жилья . Оценка объектов жилищной недвижимости. Рынок жилищных услуг. Виды предпринимательской деятельности. Управление объектами жилищной недвижимости. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.